



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|---|
| | 07/05/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151 |
| Barrio | El Vergel |
| Ciudad | Ibagué |
| Departamento | Tolima |
| Propietario | MARGARITA MARIA LONDOÑO PELAEZ Y OTRO |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: RICHARD DARIO LOPEZ PADILLA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARGARITA MARIA LONDOÑO PELAEZ Y OTRO** ubicado en la KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151 El Vergel, de la ciudad de Ibagué.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$404,514,000 pesos m/cte (Cuatrocientos cuatro millones quinientos catorce mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|--------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Área terreno | Lote | 66 | M2 | \$1,670,000.00 | 27.25% | \$110,220,000.00 |
| Area Privada | Casa A15 | 140.14 | M2 | \$2,100,000.00 | 72.75% | \$294,294,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$404,514,000 |

Valor en letras

Cuatrocientos cuatro millones quinientos catorce mil Pesos Colombianos

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
|-------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 404,514,000.00 |
| Proporcional | 0 | 404,514,000 | Valor asegurable | 404,514,000 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

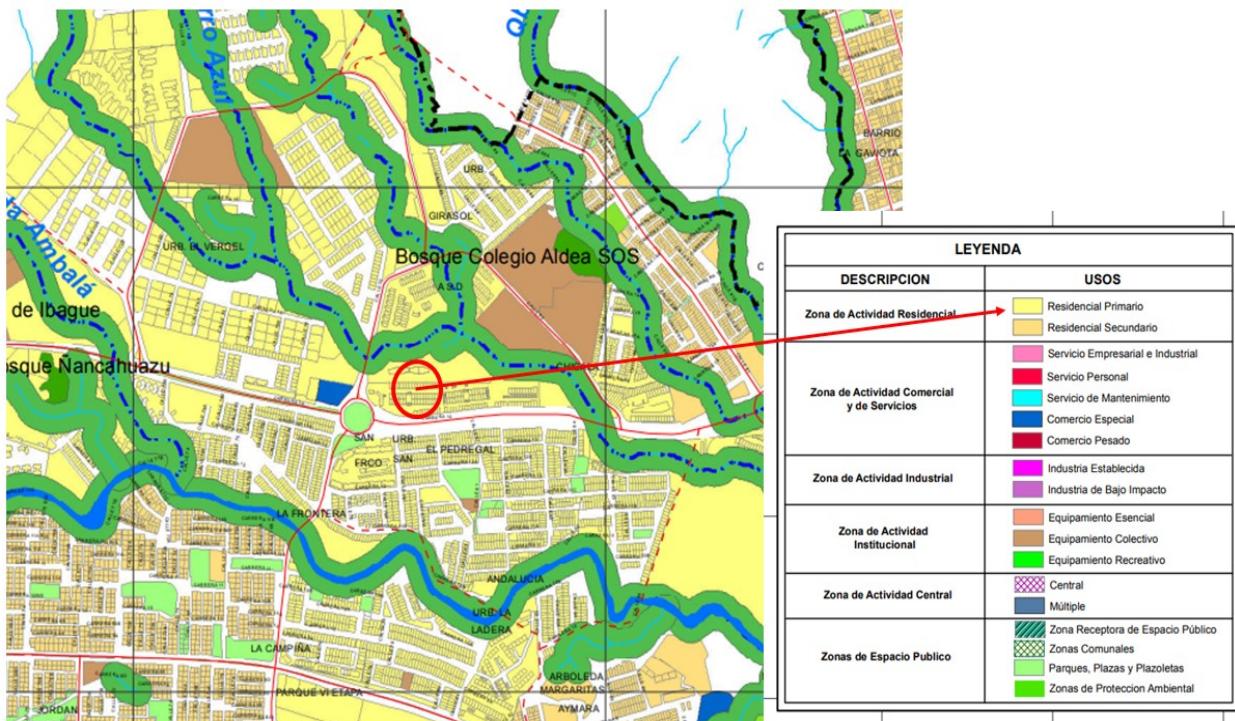
| | | | | | |
|---|---|----------------------|--|----------------------|------------------------|
| Código | LRHIPO-12751 279 | Propósito | Hipotecario | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | RICHARD DARIO LOPEZ PADILLA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 12751279 | Teléfono | 3208200026 |
| Email | richard.131525@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | MARGARITA MARIA LONDOÑO PELAEZ Y OTRO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 65765401 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151 | | | | |
| Conjunto | PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO | | | | |
| Ciudad | Ibagué | Departamento | Tolima | Estrato | 4 |
| Sector | Urbano | Barrio | El Vergel | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: El barrio el Vergel, con acceso por la calle 77</p> <p>Al inmueble se llega así: Por la calle 77 con Av. Ambalá</p> <p>La presente tasación corresponde a un avalúo basado en una visita sobre la casa unifamiliar identificada como Casa A15, que hace parte del conjunto Residencial Portal del Vergel sometida a propiedad horizontal en la ciudad de Ibagué- Tolima. Para la realización del informe se analizan factores como la tipología de la edificación, su ubicación, vetustez y el comportamiento del mercado en general, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en aparente buen estado de conservación al momento de realizar la visita.</p> | | | | |

NOTAS:

1. Según documentos el inmueble cuenta con un área de lote de 66m² y un área privada construída de 140.14m². Se hace la salvedad que estas áreas serán valoradas de acuerdo a su condición constructiva.
2. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos de energía y gas con sus respectivos medidores.
4. El presente informe se realiza conforme al alcance de una inspección presencial 5. No se observa que el inmueble cuenta con servidumbres registradas en CT.
5. Las imágenes anexas en el informe corresponden a la inspección realizada en sitio.
6. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble.
7. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.
8. El inmueble cuenta con nomenclatura física al momento de la visita.
9. Juridamente se relaciona el inmueble como una casa lote.

| | | | | | |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 66 | AREA TERRENO | M2 | 0 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 180.94 | CONSTRUCCION | M2 | 0 |
| AREA PRIVADA | M2 | 140.14 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 0 |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 0 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA TERRENO | M2 | 66 | AREA TERRENO | M2 | 66 |
| AREA PRIVADA | M2 | 140.14 | AREA VALORADA | M2 | 140.14 |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | | |
| Actualidad edificadora | No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | |
| Reglamentación urbanística: | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 823 del 2014</p> | | | | |

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504233058112993826 **Nro Matrícula: 350-181987**

Página 1 TURNO: 2025-350-1-54511

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 09:32:43 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 26-01-2007 RADICACIÓN: 2007-350-6-1303 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2006
CÓDIGO CATASTRAL: 730010108000007850801800000726 COD CATASTRAL ANT: 73001010813000009801
NUPRE: BZS0009YTFC

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
CASA LOTE A CERRO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA. 20 AVENIDA AMBALA 77 151 con extensión de 66.00 M². cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4402, 29 12 2006, NOTARIA PRIMERA de IBAGUE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

=====

COMPLEMENTACION:
01.- 26-11-1986 ESCRITURA 2215 DEL 12-11-1986 NOTARIA 3. DE IBAGUE COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 180.000.00 DE: AGROPECUARIA EL VERGEL LTDA. , A: URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA CHIPALO LTDA AL FOLIO DE MATRÍCULA 350-52103
1.-LOS VENDEDORES LA SOCIEDAD AGROPECUARIA EL VERGEL LIMITADA, HUBO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LOS SEÑORES VILA MEJIA CARLOS ENRIQUE,SANTIAGO,MAURICIO,ERNESTO,PATRICIA,ADRIANA,ALICIA PINEDA DE GUTIERREZ JOSE FERNANDO, Y VICTORIA VILA DE LOZANO, SEGUN ESCRITURA 1585 DEL 13 DE JUNIO DE 1983, DE LA NOTARIA 2 DE IBAGUE, REGISTRADA EL 1. DE AGOSTO DE

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Areas o Documentos

NIVEL DOS (2): área total cincuenta y siete metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (57.47mts²), área privada de cincuenta y un metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados (51.93mts²) nivel dos metros sesenta y cinco centímetros (N+2.65M) , altura libre dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) , consta de escalera interior, corredor, dos (2) alcobas familiares, baño familiar, alcoba principal y baño privado y está alinderado así: NORTE (SUR), en linea quebrada entre los puntos 4 y 19, en diez centímetros (0.10mts), dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85mts) , cuarenta y tres centímetros (0.43mts) doce centímetros (0.12 mts) , setenta y tres centímetros

NIVEL TRES (3) (opcional), área total cincuenta y siete metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (57.47 mts²), área privada de veintiocho metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados (28.84 mts²)nivel cinco metros treinta centímetros (N+6.30 m), altura libre variable entre dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) y tres metros cincuenta centímetros (3.50 mts) . consta de escalera interior, corredor, estar familiar, baño privado, y vestidor y está alinderado: NORTE (SUR), en linea quebrada entre puntos 2 y 17, en doce centímetros (0.12mts), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts) , un metro (1.00 mts),

Areas o Documentos

PARAGRAFO 1: La construcción de la vivienda tiene los siguientes linderos: Vivienda medianera interior, área total ciento ochenta metros cuadrados noventa y cuatro decímetros cuadrados (180.94 mts²), área privada ciento cuarenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados (140.14mts²), en tres (3) niveles: -----

NIVEL UNO (1) :área total sesenta y seis metros cuadrados (66.00mts²), área privada cincuenta y nueve metros cuadrados treinta y siete decímetros cuadrados (59.37mts²), nivel variable entre cero metros cero centímetros (N + 0.99 M) diecisiete centímetros (N + 0.17 M) , altura libre dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) , consta de antejardín , garaje, deposito, sala comedor, escalera interior, baño social, patio interior, cocina, zona de ropa, alcoba y baño de servicio (opcionales) y está alinderado: NORTE (SUR), entre los puntos 9 y 13 en diez centímetros (0.10mts) , dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85mts) , cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) y dos metros cincuenta centímetros

Areas o Documentos

sobre el inmueble constituido por **CASA LOTE A CERO QUINCE (A- 015)** **PORTAL DEL VERGEL CLUB** HOUSE & CONDOMINIO UBICADO EN LA CARRERA 20 AVENIDA AMBALA # 77- 151 DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, área privada total sesenta y seis metros cuadrados **(66.00mts²)**, consta de espacio destinado a la construcción de vivienda unifamiliar en tres (3) pisos tipo medianera interior, está alinderad: NORTE, entre puntos 2 y 3 en seis metros (6.00 mts) con lote trece A (13 A) ; ORIENTE, entre los puntos 1 y 2 en once metros (11.00mts) con casa lote A – cero diecisiete (A – 017) ; SUR, entre puntos 4 y 1 en seis metros (6.00mts) con lote de terreno común ; OCCIDENTE, entre los puntos 3 y 4 en once metros (11.00mts) con casa lote A – cero 14 (A- 014) al inmueble anteriormente descrito le corresponde la matricula inmobiliaria número **350-0181987**, con un coeficiente ce copropiedad provisional de uno punto seis mil ochocientos cincuenta (1.6.850%). -----

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 2789 | EscrituraDePropiedad | 07/12/2021 | 4 | Ibagué |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|------------------|
| 350-181987 | 26/01/2006 | 16.850 | 7300101081300000 | Casa A15 9801 |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

Predio cuenta con garaje.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

| | Sector | Inmueble | | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Fuerte |
| Estrato | 4 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | Secundaria | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 4402 | | Fecha escritura | 29/12/2006 | |
| Notaria escritura | 1 | | Ciudad escritura | IBAGUE | |
| Valor administración | 400000 | Total unidades | 120 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Casa Medianera | # Pisos edificio | 3 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | Si |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | Si |

| | | | | | |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | Si | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 4402, Fecha escritura: 29/12/2006, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 400000, Total unidades: 120, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Ascensores: 0 | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2006 | Edad Inmueble | 19 aÑos | Vida útil | 100 aÑos |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | No aplica. | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> | | | | |

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 4 |
| Closet | 4 | Baños privados | 2 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

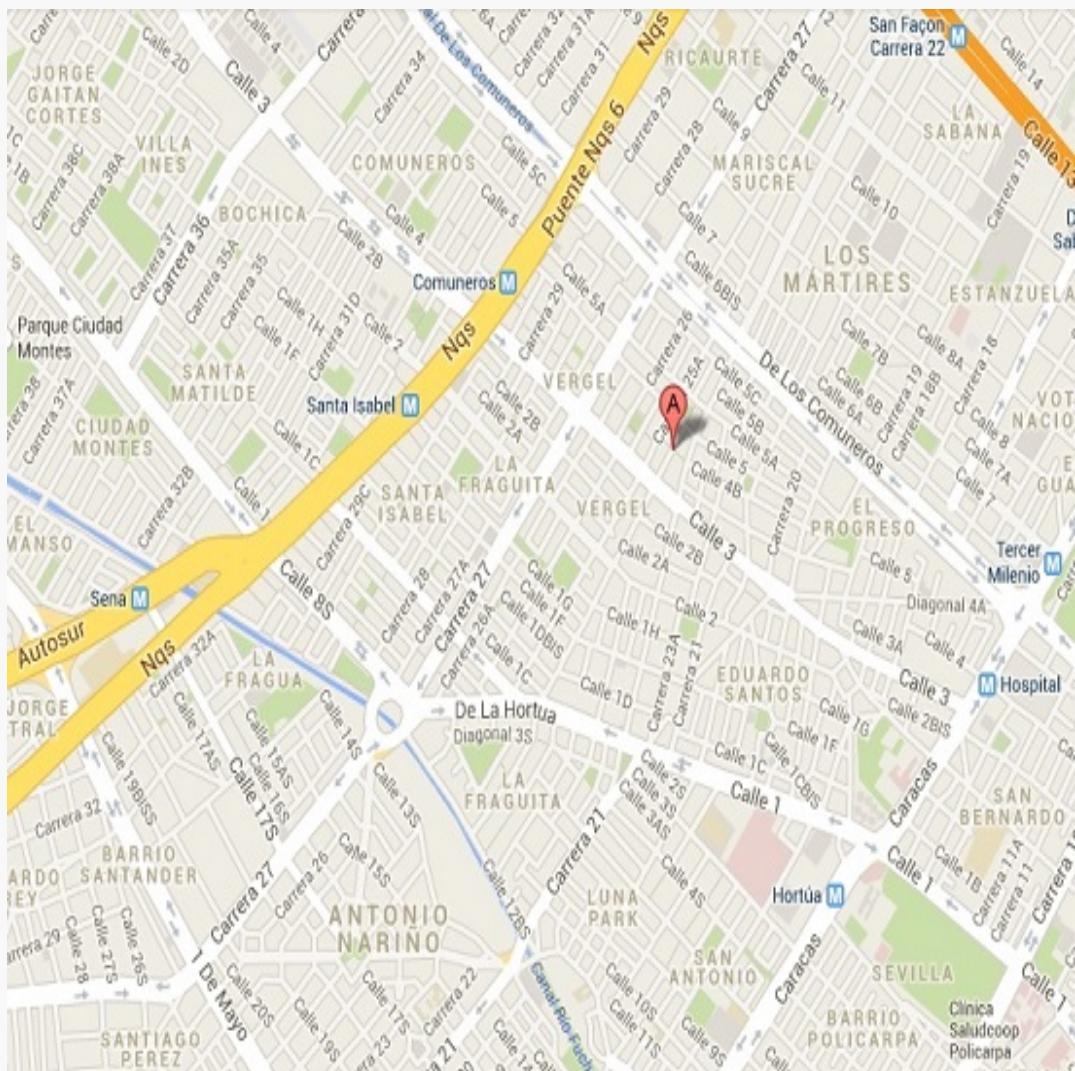
| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 2 | Jardín | No | Zona verde | Si |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

Observación Todos los acabados se unifican en materiales de construcción.

Dirección:

KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA
AMBALA 77 151 | El Vergel | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.447139
GEOGRAFICAS : 4° 26' 49.6998''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.189278
GEOGRAFICAS : 75° 11' 21.4008''

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-------------------|---------------|------|----------------|------------|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Portal del vergel | \$480,000,000 | 0.95 | \$456,000,000 | 3103196823 | 66 | 190 | \$1,800,000 | \$342,000,000 |
| 2 | Portal del vergel | \$550,000,000 | 0.95 | \$522,500,000 | 3164363522 | 66 | 196 | \$2,080,000 | \$407,680,000 |
| 3 | Portal del vergel | \$520,000,000 | 0.95 | \$494,000,000 | 6017868754 | 66 | 180 | \$2,140,000 | \$385,200,000 |
| Del inmueble | | | | | 66 | 140.14 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$114,000,000 | \$1,727,273 | 0.97 | 1.0 | 0.97 | \$1,675,455 |
| 2 | \$114,820,000 | \$1,739,697 | 0.97 | 1.0 | 0.97 | \$1,687,506 |
| 3 | \$108,800,000 | \$1,648,485 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,648,485 |
| | | | | PROMEDIO | \$1,670,481.82 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$19,980.23 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 1.20% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,670,000.00 | AREA | 66 | TOTAL | \$110,220,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$2,100,000.00 | AREA | 140.14 | TOTAL | \$294,294,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$404,514,000.00 | | | | |

Observaciones:

- Se toman ofertas comparables en características, área, acabados y ubicación. Se toma el valor promedio m2 resultante del estudio de mercado para el valor del lote sin construir.

Enlaces:

1.-<https://www.inmobiliariacolombia.com.co/component/realestatemanager/205/view/56-Venta/36/conjunto-cerrado-portal-del-vergel>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-lbague-portal-del-vergel-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/426-M5713815>

3.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a0a-320866e75616-afb5-bee476c5-338e?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=07508ceb-4802-4479-b922-aae0c1658ef5&hd=false

Plano

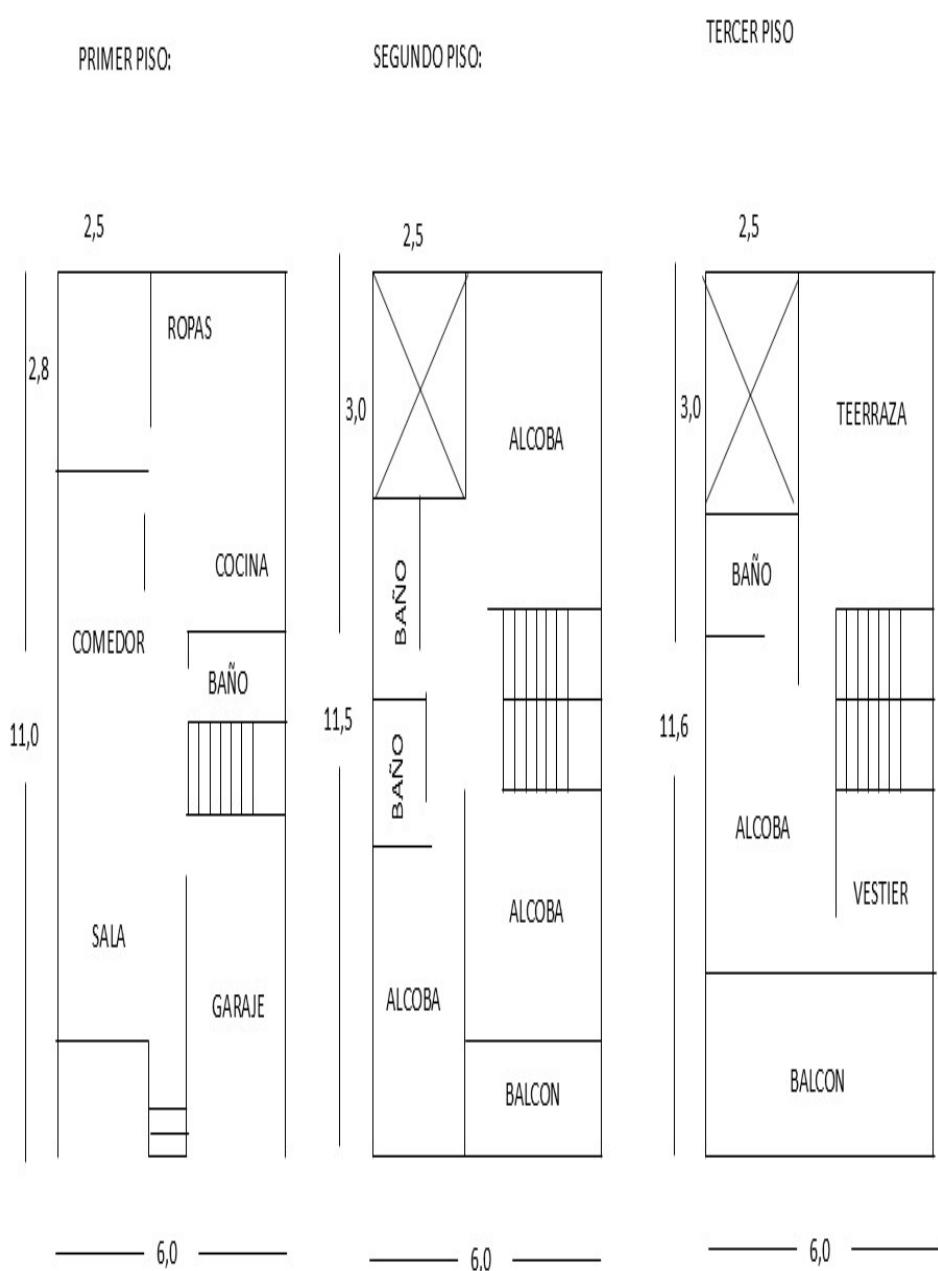


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Conexion habitacion principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-12751279



PIN de Validación: a21409b5



<https://www.raa.org.co>



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 28541981, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-28541981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra AVAL-28541981 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2f409b5



<https://www.raa.org.co>



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CARRERA 4 NO. 7-44 APTO 401 B. LA POLA

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

| TRASLADOS DE ERA | | |
|---|--|----------------|
| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) M.I.: 350-181987 | 03 Jun 2020 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 28541981.

El(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a2f409b5



PIN de Validación: a21409b5



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-12751279 M.I.: 350-181987